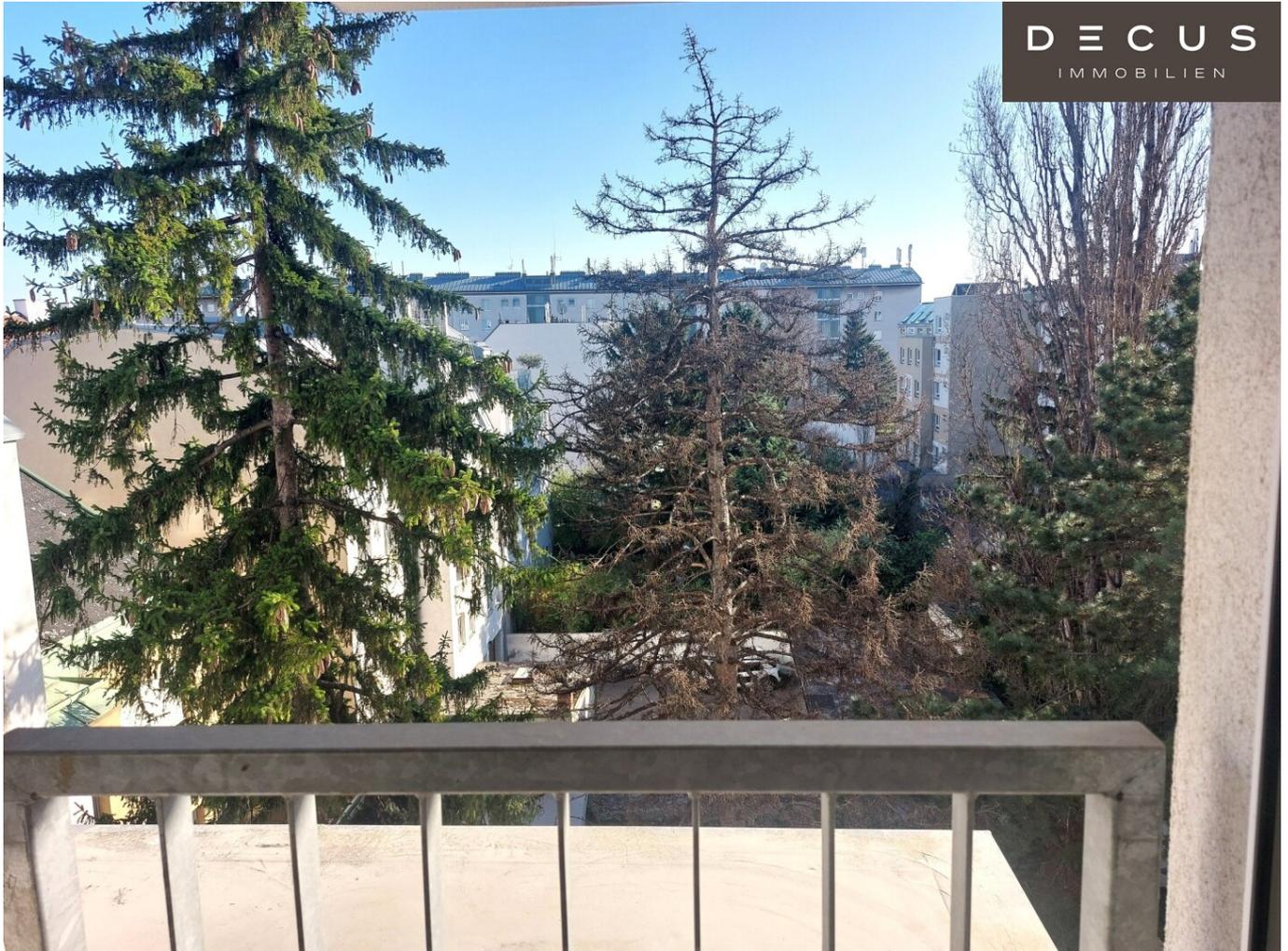


**KANTNERGASSE 53 | TERRASSENWOHNUNG | 3 ZIMMER
| HOFRUHELAGE | TOPZUSTAND | NIEDRIGE
ENERGIEKOSTEN | SOFORTBEZUG |**



Objektnummer: 1148533

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

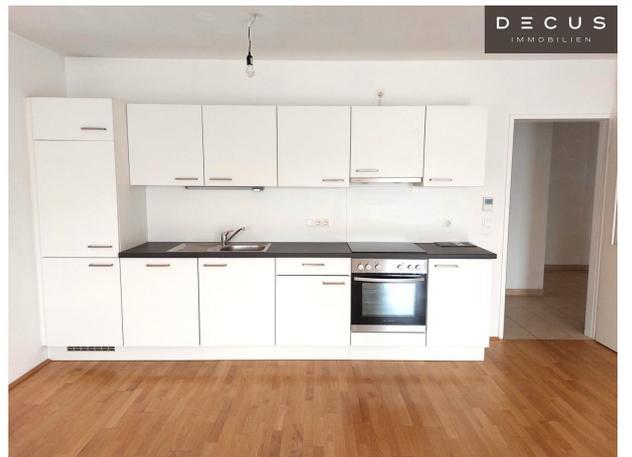
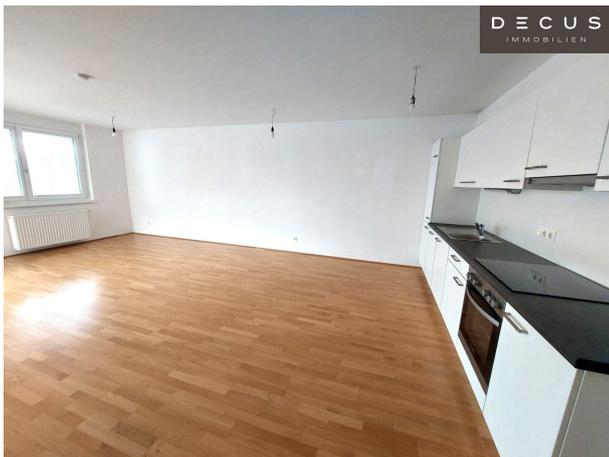
Adresse	Kantnergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,82 m ²
Nutzfläche:	90,82 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 21,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Gesamtmiete	1.299,72 €
Kaltmiete (netto)	1.045,34 €
Kaltmiete	1.181,57 €
Betriebskosten:	136,23 €
USt.:	118,15 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

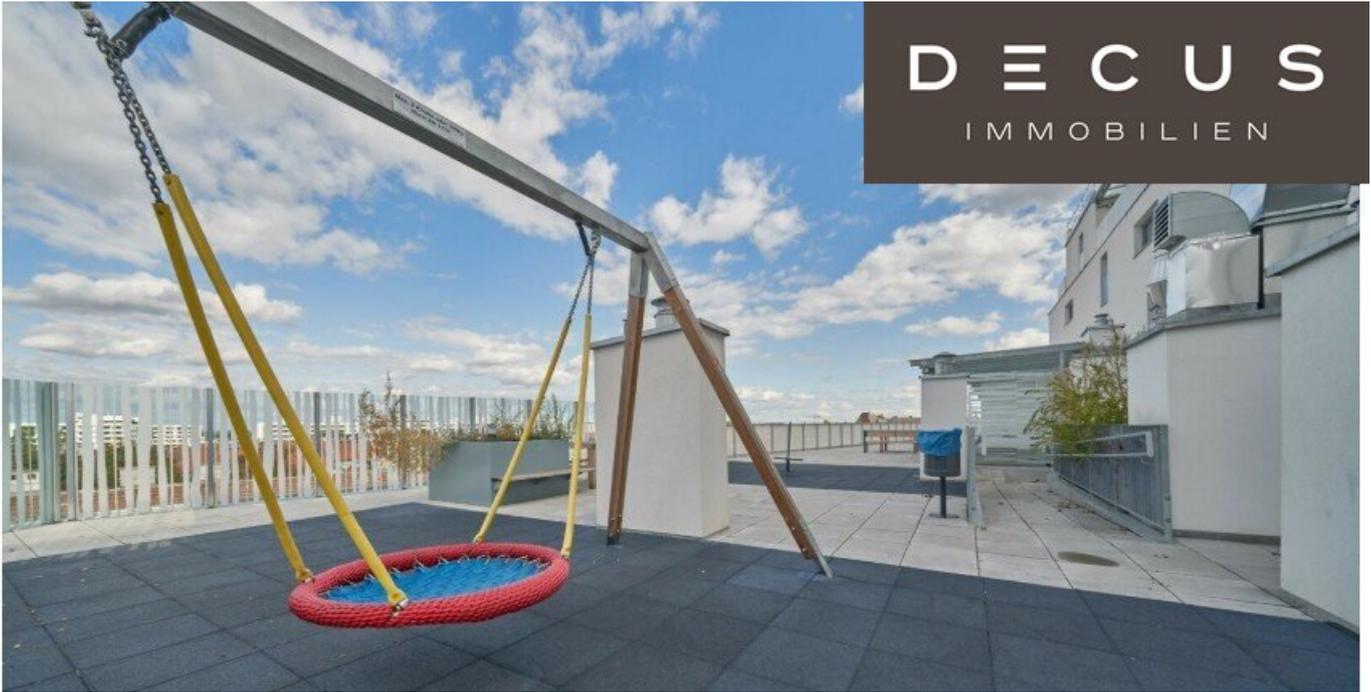
Ihr Ansprechpartner



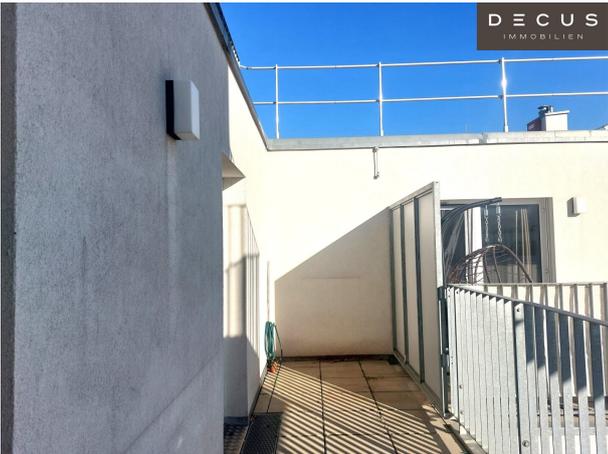
Susanne Lauterbach



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



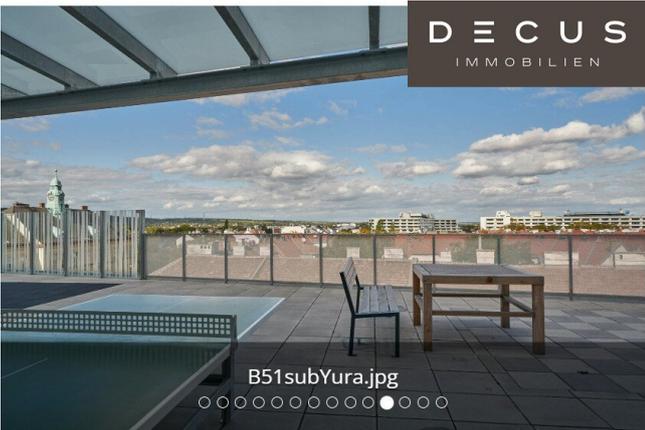
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



B51subYura.jpg



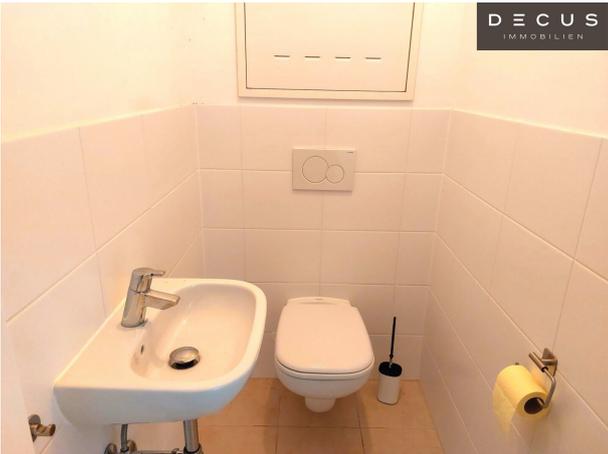
DECUS
IMMOBILIEN



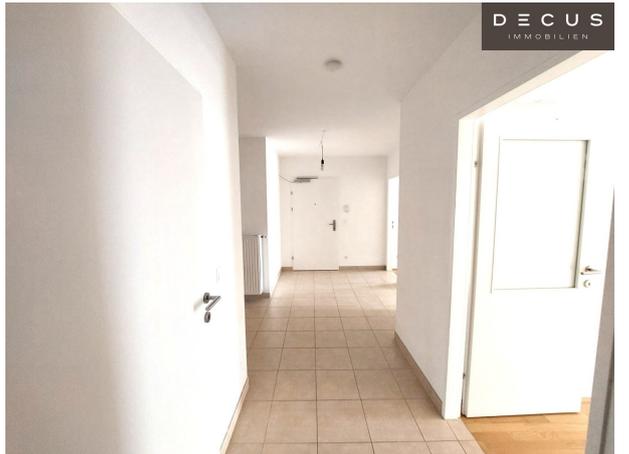
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN

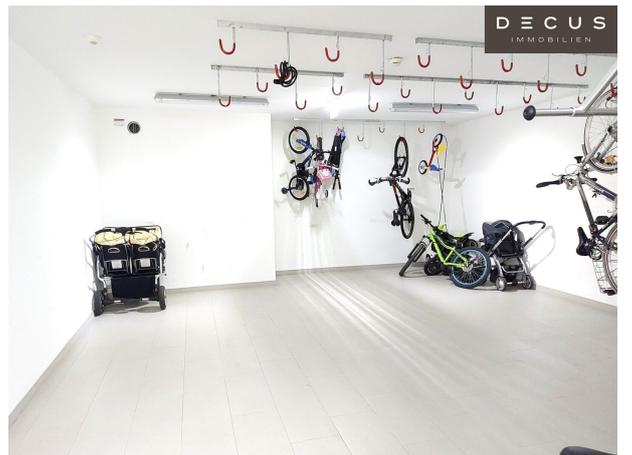


DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



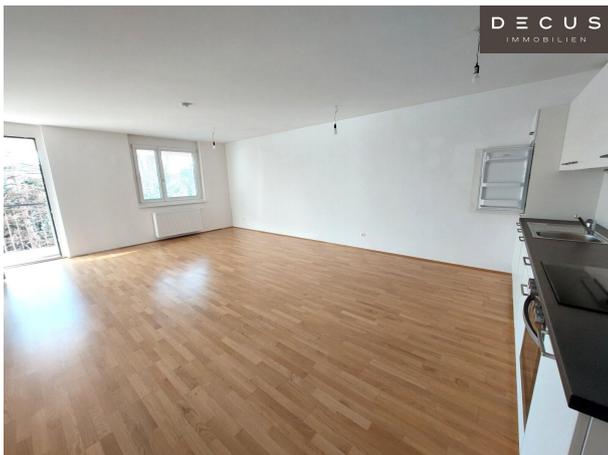


SQUARE

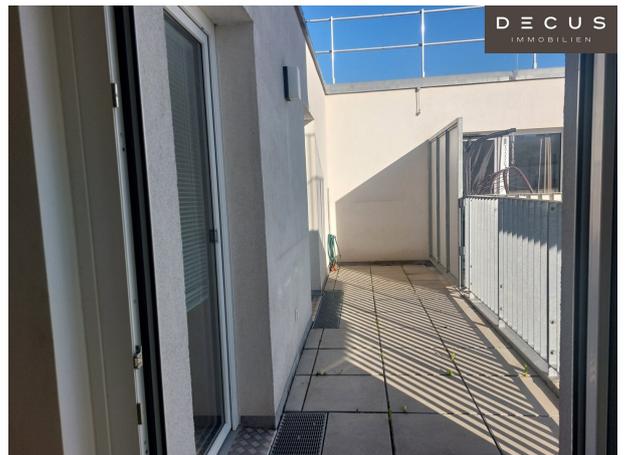
DECUS
IMMOBILIEN



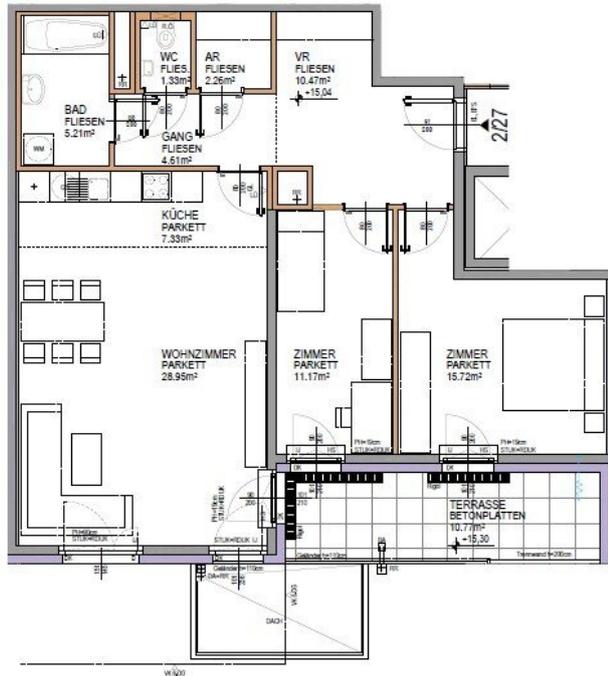
5KmKlarOtUvyM4ZtHyY7CL.jpg



DECUS
IMMOBILIEN



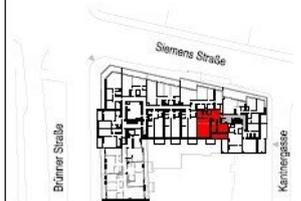
DECUS
IMMOBILIEN



STIEGE	2
STOCK	5.0G
TOP	2 / 27

VORRAUM	=	10.47 m²
WC	=	1.33 m²
BAD	=	5.21 m²
ABSTELLRAUM	=	2.26 m²
GANG	=	4.61 m²
KÜCHE	=	7.33 m²
WOHNZIMMER	=	28.95 m²
ZIMMER	=	11.17 m²
ZIMMER	=	15.72 m²
WOHNNUZZFLÄCHE	=	87.05 m²

TERRASSE	=	10.77 m²
KELLERABTEIL 2 / 27	=	3.03 m²



Objektbeschreibung

Bitte beachten Sie dass zur Anmietung einer Wohnung ein Nettohaushaltseinkommen von mindestens dem 2,5-fachen der Miete (€ 3.300- netto) benötigt wird. Sozialleistungen und AMS-Gelder dürfen hier nicht zugerechnet werden

TOLLE 3 ZIMMER WOHNUNG MIT TERRASSE im 5.Stock gelegen HOFRUHELAGE

Detailbeschreibung

Dieses tolle und moderne Wohngebäude verfügt über insgesamt 10 Stockwerke, inklusive dem Erdgeschoß und 2 Dachgeschossen.

Zur inkludierten Ausstattung zählt eine qualitativ hochwertige Küche, ein schönes Badezimmer und hochwertige Eichen-Parkettböden

Jede Wohnung wird ein Kellerabteil zugeordnet. Es gibt einen begrünten Innenhof mit einem Kinderspielplatz sowie eine **allgemeine Terrasse** im 6. Obergeschoß. Hier finden Sie Spielmöglichkeiten für Kinder, einen Tischtennistisch sowie Sitzbänke.

In der hauseigenen Tiefgarage haben Sie die Möglichkeit, einen PKW-Stellplatz für 138,-€ brutto anzumieten. Einmalig ist dafür ein Abwicklungshonorar von 195,-€ brutto an die Hausverwaltung zu bezahlen und eine Kautions von 300,-€ zu hinterlegen.

Information zum Objekt und zur Ausstattung

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Haus-Zentralheizung und kann auf den Heizkörpern in den einzelnen Wohneinheiten geregelt werden. Der Wasserkreislauf wird mittels Gas erhitzt - mit Unterstützung von Sonnenenergie, welche durch Solar-Röhren auf dem Dach aufgenommen wird.

Sämtliche Wohnräume sowie der Abstellraum und der Vorraum sind mit **hochwertigen Eichen-Parkettboden** verlegt. Das Badezimmer und die Toilette sind mit 30x30cm Fliesen ausgestattet. Im Badezimmer gibt es eine Wanne und Waschmaschinenanschluss. Die Fenster sind aus Kunststoff und können bei Bedarf durch Jalousien ergänzt werden. Bei manchen Wohnungen sind Außen- und Innen-Jalousien bereits standardgemäß vorhanden sowie Alu-Beschichtungen auf den straßenseitigen Fenstern.

Die Küche umfasst ein Kochfeld, ein Backrohr, einen Kühlschrank mit Tiefkühlfach, einen Dunstabzug, eine Spüle und einen Geschirrspüler

Im Gebäude finden Sie ausreichend Fahrrad- und Kinderwagen-Abstellräume.

Lage

Die Wohnungen befinden sich in einer guten Verkehrslage im 21. Gemeindebezirk. Die Straßenbahnen 30 und 31 liegen direkt vor dem Haus und bringen Sie rasch zum Verkehrsknotenpunkt Wien Floridsdorf sowie nach Stammersdorf.. Von Floridsdorf aus kommen Sie sehr zügig nach Wien Mitte, zum Hauptbahnhof und zum Praterstern(U1, U2)

Die Wohnungen werden befristet für 5 Jahre vermietet. Einmalige Kosten für die Vertragserrichtung der Hausverwaltung 300,-€+ 20% Ust

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Susanne Lauterbach** unter der Mobilnummer **+43 664 91 40 320** und per E-Mail unter **lauterbach@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <2.250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap